

STADT GRAFENAU



Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Reismühle 2“ mit Deckblatt Nr. 6

Zusammenfassende Erklärung nach §10a BauGB

Zur Ausfertigung vom 01.02.2018



A. Zusammenfassende Erklärung

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan nach der Beschlussfassung eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Auswirkungen auf die Rechtswirksamkeit des Bauleitplans im Sinne des § 214 BauGB gehen von dieser zusammenfassenden Erklärung nicht aus, da diese (außerhalb des Abwägungsverfahrens zu verfassende) Erklärung einen zustande gekommenen Bauleitplan voraussetzt.

B. Ziel der Planung

Die 6. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet Reismühle 2“ schaffte die Voraussetzung für die Betriebserweiterung eines ansässigen Unternehmens und passte die in der früheren Fassung festgesetzten Baufenster der geplanten betrieblichen Weiterentwicklung an.

C. Verfahrensablauf

Am 17.10.2017 beschloss der Stadtrat die 6. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet Reismühle 2“.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand zum Vorentwurf der Planung in der Fassung vom 08.11.2017 im Zeitraum vom 06.12.2017 bis 10.01.2018 statt. In diesem Verfahren gingen keine Stellungnahmen ein.

Gleichzeitig erfolgte mit Schreiben vom 30.11.2017 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 10.01.2018.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 20.02.2018 die Abwägung dieser Stellungnahmen behandelt und den geänderten Entwurf in der Fassung vom 01.02.2018 gebilligt.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 27.04.2018 bis 28.05.2018 zum Planungsentwurf in der Fassung vom 01.02.2018. Es ging in diesem Verfahren keine Stellungnahme ein.

Mit Schreiben vom 17.04.2018 erfolgte gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bis zum 28.05.2018. Es gingen keine weiteren neuen Stellungnahmen ein. Die Behörden und Träger verwiesen auf ihre Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung.

In seiner Sitzung vom 18.09.2018 hat der Stadtrat den Bebauungsplan in der Fassung vom 01.02.2018 als Satzung beschlossen.

Die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 29.09.2018 in der örtlichen Tageszeitung „Grafenauer Anzeiger“. Mit dieser Bekanntmachung ist die Bebauungsplanänderung in Kraft getreten (§10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

D. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die einzelnen Umweltbelange wurden maßgeblich im Zuge der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt. Die Ergebnisse dieser Prüfung sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargestellt. Dieser wurde als Teil der Begründung dem Bebauungsplan beigelegt.

Die Untersuchung der Umweltbelange im Zuge der Umweltprüfung ergab folgende Ergebnisse:

Das Planungsgebiet bestand im Wesentlichen aus einem von Ost nach West abfallendem Hang, der als Grünland genutzt wurde. In den früheren Fassungen des Bebauungsplanes war hier bereits eine Fläche zur Betriebsansiedelung vorgesehen, welche für die geplante Weiterentwicklung des Unternehmens in Lage und Dimensionierung abgeändert wurde. Das Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten konnte aufgrund fehlender Lebensraumausstattung ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich des Schutzguts **Boden** war von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen, da der gewachsene natürliche Boden durch beträchtliche Bodenbewegungen belastet wurde und durch die Anlage des Gebäudes und der Zufahrten Flächen dauerhaft (teil-)versiegelt wurde.

Das Schutzgut **Wasser** wurde durch die auf der Baufläche vorgesehene Bebauung und die Errichtung von Zufahrten berührt. Für die durch den Eingriff unvermeidlichen Schäden wurden Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen festgelegt.

Für das Schutzgut **Mensch (Lärm)** wurde die zu erwartenden betriebsbedingten Belastungen durch eine schalltechnische Untersuchung ermittelt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Grenzwerte, insbesondere während der Nachtzeit, eingehalten werden. Diese Untersuchung wurde als Anlage zum Bebauungsplan beigelegt.

Für das Schutzgut **Landschaftsbild** waren durch die Erweiterung des Gewerbebetriebs mäßige Auswirkungen zu erwarten. Durch die tiefere Lage des Gebäudes im Gelände ist die Einsehbarkeit reduziert. Es ist keine exponierte Lage betroffen. Eine Eingrünung durch Hecken und Bäume wurde vorgesehen.

Das Schutzgut **Arten und Lebensräume** wurde durch die vorgesehene Bebauung gering bis mittel berührt. Die bestehende Grünfläche hatte nur eine geringe Qualität als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Das Schutzgut **Luft und Klima** war nicht betroffen. Es wurden weder Frischluftschneisen noch Kaltluftentstehungsgebiete beeinträchtigt.

Es waren im Planungsgebiet oder dessen unmittelbarer Umgebung keine **Kultur- und Sachgüter** vorhanden. Somit waren diesbezüglich keine Auswirkungen abzusehen.

Zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft wurden insbesondere Maßnahmen der Grünordnung vorgesehen. Eine Neuausweisung von Ausgleichsflächen war nicht notwendig, da die Gesamtfläche der Baufenster nach der Änderungsplanung um 100 m² geringer ausfiel als in der Urfassung des Bebauungsplanes.

E. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen sowie deren Würdigung durch Beschluss des Stadtrates vom 20.02.2018 sind nachfolgend dargestellt:

Staatliches Bauamt Passau (Schreiben vom 02.01.2018)

Der Forderung, die Auflagen und Bedingungen des Staatlichen Bauamtes in den planerischen und textlichen Festsetzung mit aufzunehmen, wurde in folgenden Punkten vollständig entsprochen:

- Anbaubeschränkungen zum nächstgelegenen Fahrbahnrand der Staatsstraße 2132 für das geplante Gelände, sonstige bauliche Anlagen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Einzäunungen, Bäumen und Sträuchern wurden textlich und planerisch festgesetzt.
- Auf eine Vereinbarung zwischen dem Bauherren und dem Staatlichen Bauamt Passau über die Errichtung erforderlicher Schutzeinrichtungen für den Anprallschutz und die Absturzsicherung wurde in den Festsetzungen hingewiesen.
- Erforderliche Sichtdreiecke von 135 m wurden festgesetzt.
- Die Entwässerung der Bauflächen, welche nicht auf Straßengrund erfolgen darf, sowie der eigenverantwortlich auszuführende Schutz der Bauflächen vor dem abfließenden Oberflächenwasser der St 2132 wurden in den Festsetzungen erfasst.
- Es wurde in den Festsetzungen der Ausschluss der Blendung durch Gebäudebestandteile und neue Photovoltaikfelder berücksichtigt.
- Darüber hinaus wurde die mögliche Lärmwirkung durch Reflektion des Verkehrslärms an neue Photovoltaikfelder in den Festsetzungen berücksichtigt.

Bayernwerk Netz GmbH (Schreiben vom 12.12.2017)

Die Anführungen wurden als textliche Hinweise ergänzt:

- Einhaltung der Schutzzonen bei Aufgrabungen von 0,5 m rechts und links entlang der Trassenachse für 20-kV- und 0,4-kV-Kabel.
- Vorlegen von Plänen für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art im Schutzzonenbereich.
- Freihalten der Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzungen bis zu einem Abstand von 2,5 m.
- Erforderliche Einweisung bei Tiefbaumaßnahmen in der Nähe von Gasleitungen und Verfüllung von freigelegten Gasleitungen erst nachdem diese vom Betriebspersonal der Bayernwerk Netz GmbH auf Beschädigungen überprüft wurden.

Das Schreiben wurde an den Bauherrn weitergeleitet.

Landratsamt Freyung-Grafenau, Technischer Umweltschutz (Schreiben vom 18.12.2017)

Die in der Anlage zur Bebauungsplanänderung beigefügte schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair GmbH vom 29.09.2017, Nr. 6108.0/201-AS wurde hinsichtlich des bauplanungsrechtlichen Inhalts immissionsschutzfachlich überprüft. Die festgelegten Schalleistungspegel waren plausibel. Das Gutachten zum Gewerbelärm war ausreichend und hielt die geforderten Werte ein.

Die geforderte Aussage zu den Altlasten im Planbereich und der unmittelbaren Umgebung wurde als Auszug aus dem Altlastenverzeichnis eingeholt und dem Landratsamt weitergeleitet.

In den textlichen Hinweisen waren bereits die notwendigen Abstände zu Niederfrequenz- und Hochfrequenzanlagen in der Fassung vom 08.11.2017 enthalten. Die fachlichen Informationen zu den elektromagnetischen Feldern wurden zur Kenntnis genommen und bedurften daher keiner weiteren Einarbeitung.

Landratsamt Freyung-Grafenau, Bauwesen (Schreiben vom 15.01.2018)

Die Empfehlung wurden wie folgt festgesetzt:

- Fassadengliederung zur Staffelung der Baukörper.
- Fassadenoberflächen dürfen weder glänzen noch reflektieren, um keine verkehrsgefährdende Blendwirkung aufzuweisen.
- Brandschutztechnische Anforderungen werden berücksichtigt. Ein Brandschutzgutachten wurde beauftragt. Eine Feuerwehrumfahrt ist laut des Gutachtens nicht notwendig.

Kreisbrandrat (Schreiben vom 02.12.2017)

Die fachliche Information, dass für die Brandbekämpfung das notwendige Löschwasservolumen von 1600 l/min. für 2 Std. zur Verfügung stehen muss, wurde im Brandschutzkonzept überprüft und ist ausreichend. Die Information fand keine Berücksichtigung in der Bebauungsplanänderung.

ZAW Donau-Wald (Schreiben vom 11.12.2017)

Das Schreiben mit Hinweisen zur Abfallentsorgung wurde an den Bauherrn weitergeleitet. Die Bebauungsplanänderung war hiervon nicht betroffen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Fassung vom 01.02.2018 wurden vom Staatlichen Bauamt, der Bayernwerk Netz GmbH, dem Kreisbrandrat und dem Landratsamt Freyung-Grafenau (Technischer Umweltschutz) die gleichen Stellungnahmen wie bei der vorgezogenen Beteiligung vorgelegt, welche wie oben dargelegt abgewogen wurden.

Seitens der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein, welche bei der Abwägung hätten berücksichtigt werden müssen.

F. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten wurden nicht untersucht. Eine Option zur Betriebserweiterung an anderer Stelle war nicht gegeben.

Hinsichtlich der Größe des Baufensters, der Ausbildung des Baukörpers und der Eingrünung wurden verschiedene Möglichkeiten geprüft. Durch die Größenanpassung des Baufensters an die Gebäudedimensionen, die Gliederung der Fassade und eine umgebungsorientierte Ausbildung der Grünordnung waren die durch die Planung verursachten Eingriffe und Auswirkungen geringstmöglich.

Stadt Grafenau, den 02.10.2018



.....
Max Niedermeier, 1. Bürgermeister